Concept-Principenota Sixhaven en omgeving fase 1 gebiedsontwikkeling

versie 4 – 10 november 2017

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Bestaande situatie
3. Opgave voor het plangebied
4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning
5. Ontwikkelstrategie
6. Planning en proces
7. Consultatie, participatie en communicatie
8. Organisatie
9. Financiën
10. Principebesluit

Bijlagen

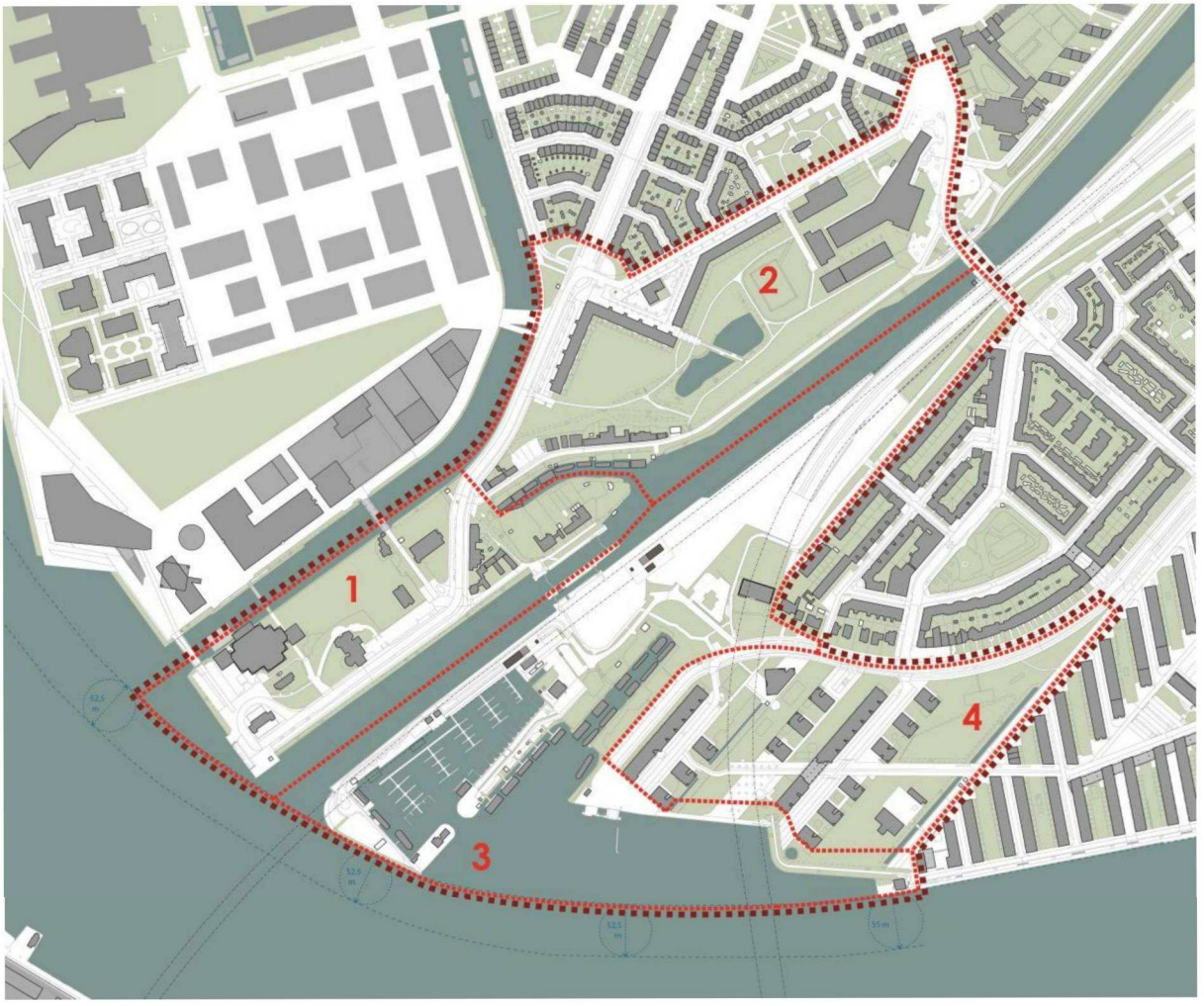
1. Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ
2. Raamwerk Openbare Ruimte Sixhaven
3. Verkregen adviezen
    a. RvE Monumenten en Archeologie **
    b. RvE Economie **
    c. AB Bestuurscommissie Noord **
4. PM - Verslag informatieavond 5 oktober 2017 en **
5. Overzicht uitgevoerde studies en onderzoeken

1. Inleiding

In juli 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Voorkeursbesluit Sprong over het IJ. Onderdeel van het besluit is de opdracht om bij het Uitvoeringsbesluit voor het Metrostation Sixhaven in Q1 2020 inzicht te geven in de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling rond het metrostation en daartoe een gebiedsontwikkelingsproject op te starten.
Bovendien heeft de gemeenteraad in een motie uitgesproken in Q1 2018 te willen beschikken over een integrale visie op dit gebied, met specifieke aandacht voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.
In het kader van Koers 2025 is in 2016 en 2017 gewerkt aan de *Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ*. In dat studierapport is de ontwikkeling van het waterplein in de bocht van het IJ en de vernieuwing van het gebied rond het Noord-Hollands Kanaal breed verkend. De Gebiedsuitwerking besluit met een Ontwikkelperspectief en aanbevelingen voor het opstarten van projecten, waaronder projecten rond het metrostation Sixhaven.

In deze Principenota Sixhaven en omgeving zijn de aanbevelingen uit het studierapport uitgewerkt en is een Principebesluit voorbereid voor het starten van het project 'Sixhaven en omgeving'.
De *Gebiedsuitwerking Koers 2025 – Stad om het IJ* is bijlage 1 bij de Principenota. Bijlage 2 is het *Raamwerk Openbare Ruimte Sixhaven*. Bijlage 3 bevat de verkregen adviezen.

Afbeelding 1
Grenzen projectgebied Sixhaven e.o.
met deelgebieden Tolhuistuin, Laanwegkwartier, Sixhaven en IJplein-West



2. Bestaande situatie

In de Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ is een uitgebreide inventarisatie opgenomen van historisch-morfologische en functionele kenmerken, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en planologisch-juridische aspecten. Daartoe is onder andere een Cultuurhistorische Verkenning verricht (MA, 2017).

Gebiedsgrenzen

De gebiedsgrenzen van het project zijn ontleend aan de Gebiedsuitwerking en zijn ruim genomen (afbeelding 1). Het projectgebied wordt begrensd door het Badhuiskanaal, Van der Pekplein, Meidoornweg, Hagedoornplein, Adelaarsweg, Meeuwenlaan, Gedempte Insteekhavenpark en het IJ.
Het projectgebied heeft een omvang van 41,3 hectare, waarvan ** hectare land en ** hectare water.

Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied is opgebouwd uit een viertal deelgebieden (afbeelding 1):

- **Tolhuistuin** (6,8 ha, waarvan ** ha land, grond grotendeels en opstallen eigendom gemeente Amsterdam)
  - Ponthuis ** m2 bvo, * verhuurd tbv. horeca,
  - Tolhuis ** m2 bvo, (* tijdelijk) verhuurd tbv. horeca en kantoor,
  - Tolhuistuin plus 5 opstallen ** m2 bvo, tijdelijk verhuurd aan Stichting Tolhuistuin tbv. culturele functies en broedplaatsen,
  - 20 woningen + complex garageboxen, totaal ** m2 bvo, in erfpacht uitgegeven aan particulieren.
- **Laanwegkwartier** (11 ha, waarvan ** ha land, grond in eigendom gemeente Amsterdam)
  - Buiksloterweg, 40 woningen **m, in erfpacht uitgegeven aan Woningcorporatie Eigen Haard en particulieren,
  - Laanweg-Meidoornweg, ** woningen **m2, in erfpacht uitgegeven aan Woningcorporatie Eigen Haard,
  - Nieuwe Havo, ** m2 bvo, in erfpacht uitgegeven aan stichting VOVA tbv. onderwijs en maatschappelijke functies.
- **Sixhaven** (16,7 ha, waarvan ** ha land, grond in eigendom gemeente Amsterdam, Willem-I-sluis, water Voorhaven en Noord-Hollands Kanaal Provincie Noord-Holland)
  - Binnenhaven met terrein en 2 opstallen, totaal ** m2, met 50 vaste en 100 passanten-ligplaatsen, verhuurd aan Watersportvereniging Dok- en Scheepsbouw
  - Havenmeesterswoning met ** m2 terreinen, verhuurd tbv. horeca
  - Ligplaatsvergunningen voor ** woonschepen in haven, in voorhaven en in Willem-III-sluis
  - 3 tuinen ** m2, verhuurd aan particulieren
  - Werkterreinen NoordZuidlijn ** m2
  - IJtunnelmond en Ventilatiegebouw IJtunnel (gemeentelijk monument)
  - Tijdelijk ingericht openbaar gebied Sixhavenweg en fietspad richting Adelaarsweg
- **IJplein-West** (6,8 ha, grond in eigendom gemeente Amsterdam)
  - Openbaar gebied met wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, groen- en speelvoorzieningen ** m2,
  - ** woningen, **m2, in erfpacht uitgegeven aan Woningcorporatie Eigen Haard en ** VVE's,
  - De Valk, ** m2, in erfpacht uitgegeven aan ** tbv. jongerencentrum.

Ruimtelijke structuur

- Centraal in het projectgebied ligt het Noord-Hollands Kanaal met een relatief beperkte functie voor de beroepsscheepvaart en de recreatievaart. Kanaal en Willem-I-sluis worden beheerd door de Provincie Noord-Holland.
- Ondergronds is recent de tunnelbuis van de Noord-Zuid-metrolijn gerealiseerd, inclusief schuivengebouw, 2 nooduitgangen en een C2000-schakelstation. Een deel van het projectgebied is nog in gebruik als werk- en opslagterrein bij de projectorganisatie.
  Bij het vaststellen in 2011 van de *Structuurvisie Amsterdam 2040 – Economisch Sterk en Duurzaam* is besloten geen reservering meer op te nemen voor een aftakking van de Noord-Zuidlijn naar Zaanstad.
- Delen van het projectgebied maken onderdeel uit van de *Hoofdgroenstructuur* uit de *Structuurvisie Amsterdam 2040 – Economisch sterk en duurzaam*, 2011. De oevers van het kanaal spelen een belangrijke rol in de ecologische structuur. Verspreid in het gebied staan circa ** monumentale bomen.
- Kabels en leidingen, bodemsanering **
- Het projectgebied maakt onderdeel uit van het Beschermd Stad- en Dorpsgezicht Oud-Noord. De archeologische en cultuurhistorische waarden zijn in kaart gebracht in de Cultuurhistorische Verkenning Stad om het IJ (M&A 2016).

Wet- en regelgeving (juridische scan)

Vigerende bestemmingsplannen:

- Overhoeks (2016); het deelgebied Tolhuistuin maakt onderdeel uit van het Bestemmingsplan Overhoeks, de plangrens loopt over het midden van de Buiksloterweg.
- Sixhaven (2013-2017); het deelgebied Sixhaven en een deel van de Buiksloterweg vallen in dit bestemmingsplan.
- Oud-Noord (2010); het deelgebied Laanwegkwartier (inclusief Buiksloterweg 24-54) en het deelgebied IJplein-West vallen binnen dit bestemmingsplan (inclusief de Meeuwenlaan en het pontplein van het IJpleinveer).

De bestemmingsplannen hebben wat betreft het projectgebied Sixhaven e.o. een conserverend karakter.

Beleid

Ingevulde checklist relevante beleidskaders PM

3. Opgave en ontwikkelperspectief

Opgave

Rond het waterplein in de bocht van het IJ ontwikkelde zich in de afgelopen jaren een nieuw en gemengd cluster van grootstedelijke voorzieningen (CS, Muziekgebouw, Paleis van Justitie, Eye, Adam-toren, THT). De maatregelen in het kader van Sprong over het IJ (IJpleinveer, metrostation Sixhaven en mogelijk een voetgangerspassage CS-Buiksloterweg) zullen de regionale bereikbaarheid van het projectgebied enorm verbeteren.
In het verlengde hiervan spelen in de opgave drie aspecten een belangrijke rol:

- Het verder ontwikkelen van het waterplein in de bocht van het IJ bij CS tot onderdeel van het grootstedelijk kerngebied van de stad, door het uitbouwen van de openbare ruimte op de noordelijke IJ-oever rond de Tolhuistuin, de Sixhaven, de Willemssluizen en op het Oeverpark IJplein en het toevoegen van gemengde, grootstedelijke programma's; e.e.a. aansluitend op het *Programma Drukte in de Stad.*
- Openbaar maken, aanhelen en verbinden van de ontoegankelijke en gefragmenteerde onderdelen van het projectgebied, met name in het geval van de cultuur-historisch en landschappelijk waardevolle elementen zoals Tolhuistuin, Laanweg, Buiksloterweg, de beide Willemssluizen en het Ventilatiegebouw; e.e.a. aansluitend op de *Cultuurhistorische Verkenning Stad om het IJ.*
- Integratie van Oud en Nieuw Noord, zowel in een samenhangend stelsel van openbare ruimte en groen, als in het dagelijks gebruik en nieuwe functies; e.e.a. aansluitend op het *Programma Ontwikkelbuurten.*

Ontwikkelperspectief

Het ontwikkelperspectief is verkend in de *Gebiedsuitwerking Koers 2025 - Stad om het IJ.* Naast een uitgebreide inventarisatie van de huidige situatie en een cultuurhistorische verkenning is een studieopdracht gegeven aan drie combinaties van bureaus en zijn stadsgesprekken gevoerd. Op basis daarvan zijn drie ruimtelijke modellen nader onderzocht: Stedelijke knoop, Groene scheg, Stap-voor-Stap.

Uit het onderzoek komt het volgende ontwikkelperspectief naar voren:
De aanwezige cultuur-historische en landschappelijke elementen vormen een indrukwekkende en te koesteren collectie stedelijke elementen: het Noord-Hollands Kanaal (met de monumentale sluizen, de passantenhaven, parken en bomenlanen er om heen), de Tolhuistuin (met het Tolhuis, de voormalige Shell-kantine, de villa's en het Poortgebouw), de kleinschalige bebouwing aan de Buiksloterweg en het Ventilatiegebouw van de IJtunnel. Door de slechte toegankelijkheid en de versnippering van het gebied komen deze waardevolle elementen nu echter nauwelijks tot hun recht.
Aanleg van station Sixhaven en de bijbehorende nieuwe langzaam verkeerbruggen en fietsroutes rond de Willemssluizen ontsluiten deze bijzondere elementen voor de stad. Ze slechten de barrière van het Noord-Hollands Kanaal en maken het gebied beter toegankelijk. Met een goed ontwerp voor de bestaande kades, sluizen en parken én voor nieuwe openbare ruimte kan het gebied rond het metrostation Sixhaven een belangrijke verbindende rol spelen in de ontwikkeling van de noordelijke IJ-oever. Het kan een passtuk worden tussen de gebieden er rondom heen: de dynamische omgeving van het Centraal Station en het waterplein, de snel verkleurende bedrijventerreinen Overhoeks en Hamerkwartier en de tuindorpen van Noord met de groene scheg naar Waterland.

In vergelijking met de omliggende bedrijventerreinen zijn de mogelijkheden voor grootschalige vastgoedontwikkeling in het projectgebied Sixhaven e.o. beperkt. Desondanks liggen er bijzondere kansen voor realisering van nieuwe functies. Deze kunnen de ambitie van het 'passtuk' ondersteunen en versterken:

- Aan de westzijde van het Noord-Hollands Kanaal is een beperkte uitbreiding van de cultuurgebouwen in en rond de Tolhuistuin mogelijk en toevoeging van circa 250 woningen met een brede basisschool en maatschappelijke functies in het Laanwegkwartier.
- Aan de oostzijde van het kanaal is direct bij het metrostation ruimte voor een gemengd bouwprogramma van 30.000-80.000 m2 (plus ondergronds parkeren). Een publiek gebouw (16.000 m2, mogelijk voor onderwijs, cultuur en sport) met een opnieuw ingerichte oever bij het vernieuwde pontplein van het IJpleinveer completeert de reeks 'Ankers in het IJ'.
- Aansluitend kan ook de IJpleinbuurt door kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en intensivering van het grondgebruik een gemengder en aantrekkelijker karakter krijgen.

Op basis van de recente ervaringen met de ontwikkeling van complexe binnenstedelijke locaties zoals het NDSM-terrein, Overhoeks en het Marineterrein kan een stapsgewijze ontwikkeling van Sixhaven en omgeving tot een rijker en betekenisvoller stuk stad leiden dan uitvoering van een blauwdrukplan.
In het afgelopen jaar dienden zich allerlei kleinschalige initiatieven aan. Door de relatief lange uitvoeringsperiode van metrostation Sixhaven liggen hier bovendien uitgelezen kansen om ruimte te maken voor evenementen als de Uitmarkt, het Amsterdam Light Festival, de IJ-biënnale en Amsterdam-750 in 2025 en Sail. Deze evenementen sluiten goed aan op het aanbod van de Adam-toren, THT en het Cultuurhuis Tolhuistuin.

Deelgebieden

Tolhuistuin e.o.
De herinrichting van het pontplein van het Buiksloterwegveer en de Buiksloterweg zelf is urgent, bezien vanuit kwaliteit en sociale en verkeersveiligheid. De gebruiksdruk op de openbare ruimte bij het pontplein en op de Buiksloterweg is nu al groot en zal in de komende jaren verder toenemen. In combinatie met een betere inpassing van het Tolhuis en herinrichting van de Tolhuistuin kan een flinke verbetering bereikt worden. Compacte uitbreidingen van de bestaande gebouwen (THT, Tolhuis, Poortgebouw) zijn mogelijk.

Laanwegkwartier
In het Laanwegkwartier kunnen 250 woningen gebouwd worden; deels door middel van zelfbouw, aansluitend bij de waardevolle kleinschalige bebouwing aan de Buiksloterweg.
In de nieuwbouw is ook plaats voor 1.000 m2 maatschappelijke functies op de begane grond en een brede basisschool van 3.500 m2. De verdwenen Laanweg kan in ere hersteld worden en het Laanwegpark sterk verbeterd. De Van der Pekbuurt komt zo aan het Noord-Hollands Kanaal te liggen. Onveilige 'achterkanten' verdwijnen.

Sixhaven
In de verkenning tekent zich een samenhangend pakket van infrastructuurmaatregelen af, gekoppeld aan realisering van het metrostation Sixhaven en het openbaar en toegankelijk maken van dit nu nog gefragmenteerde deel van de noordelijke IJ-oever. Naast het metrostation en twee langzaam verkeer bruggen over het Noord-Hollands Kanaal gaat het hierbij om het autoluw maken van het hele gebied, aanleg van nieuwe fietsroutes naar de pontpleinen, een nieuwe lay-out van de passantenhaven van de WVDS, mede geschikt voor de zeilende chartervaart, het openbaar maken van de kades en de Willem-III-sluis én om aanleg van een nieuwe pontpier voor het IJpleinveer. Voor het realiseren van dit pakket maatregelen moeten 20 woonschepen verplaatst worden.

Aansluitend bij de nieuwe pontpier kan in het water voor het IJplein-West een waterrijk oeverpark gemaakt worden als onderdeel van de groene oever langs het IJ met daaraan een nieuw 'Anker in het IJ'. In aanvulling op de andere ankers, lijkt een multifunctioneel gebouw t.b.v. voortgezet onderwijs en sport een interessante bestemming (16.000 m2).
Bebouwing van het Sluiseiland kan meer of minder intensief zijn (30-80.000 m2, plus 1.000-6.500 m2 parkeren). Een gemengd programma met een sterk publiek karakter draagt bij aan de betekenis van het gebied in de stad en de regio. De omvang van het bouwprogramma is bepalend voor het karakter van het gebied. Door een beperkt bouwprogramma met publieke functies op de beschikbare bouwkavel naast het metrostation en een overwegend groene inrichting wordt het Sluiseiland een cultuurpark, aansluitend bij het ontspannen karakter van de Tolhuistuin en de oevers van het kanaal. Een omvangrijk programma met woningbouw en werkgelegenheid geeft het gebied een meer stedelijk karakter.
Een interessante optie is te kiezen voor een gefaseerde ontwikkeling met in de periode tot 2025 verschillende vormen van 'placemaking' met ruimte voor kleinschalige initiatieven, voor evenementen zoals Amsterdam 750, het Lightfestival en de IJ-biënnale en voor tijdelijke functies, zoals Mediamatic. Een definitieve invulling volgt dan later, verrijkt door de ervaringen in de komende jaren.

IJplein-West
Kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en intensivering van het grondgebruik kunnen deze jaren '80-buurt een gemengder en aantrekkelijker karakter geven.
Kwaliteitsverbetering is mogelijk door herinrichting van de Noordwal langs het IJ en van de gedempte insteekhaven van de ADM. Ook de destijds gekozen parkeeroplossing is voor verbetering vatbaar. De aaneengesloten asfaltstroken met dwarsparkeerplaatsen kunnen mogelijk wat 'vriendelijker' worden door het planten van bomen en hagen.
Intensivering en menging zijn mogelijk door toevoeging en vervanging van bouwvolumes. Toevoeging van bouwvolume lijkt mogelijk in de gedempte insteekhaven. Vervanging is vooral aan de orde wat betreft het lange blok bij het pontplein van het IJpleinveer. Er is hier ruimte voor een stedelijk bouwblok met een gemengd programma (25.000 m2, plus 3.250 m2 parkeergarage). Het nieuwe blok met publieke functies op de begane grond kan georiënteerd worden op de Willem-III-sluis. Het markeert de entree van Noord bij het pontplein van het IJpleinveer.
Overwogen kan worden dit gebouw uit te voeren als een aanbouw/uitbreiding van het bestaande gebouw.

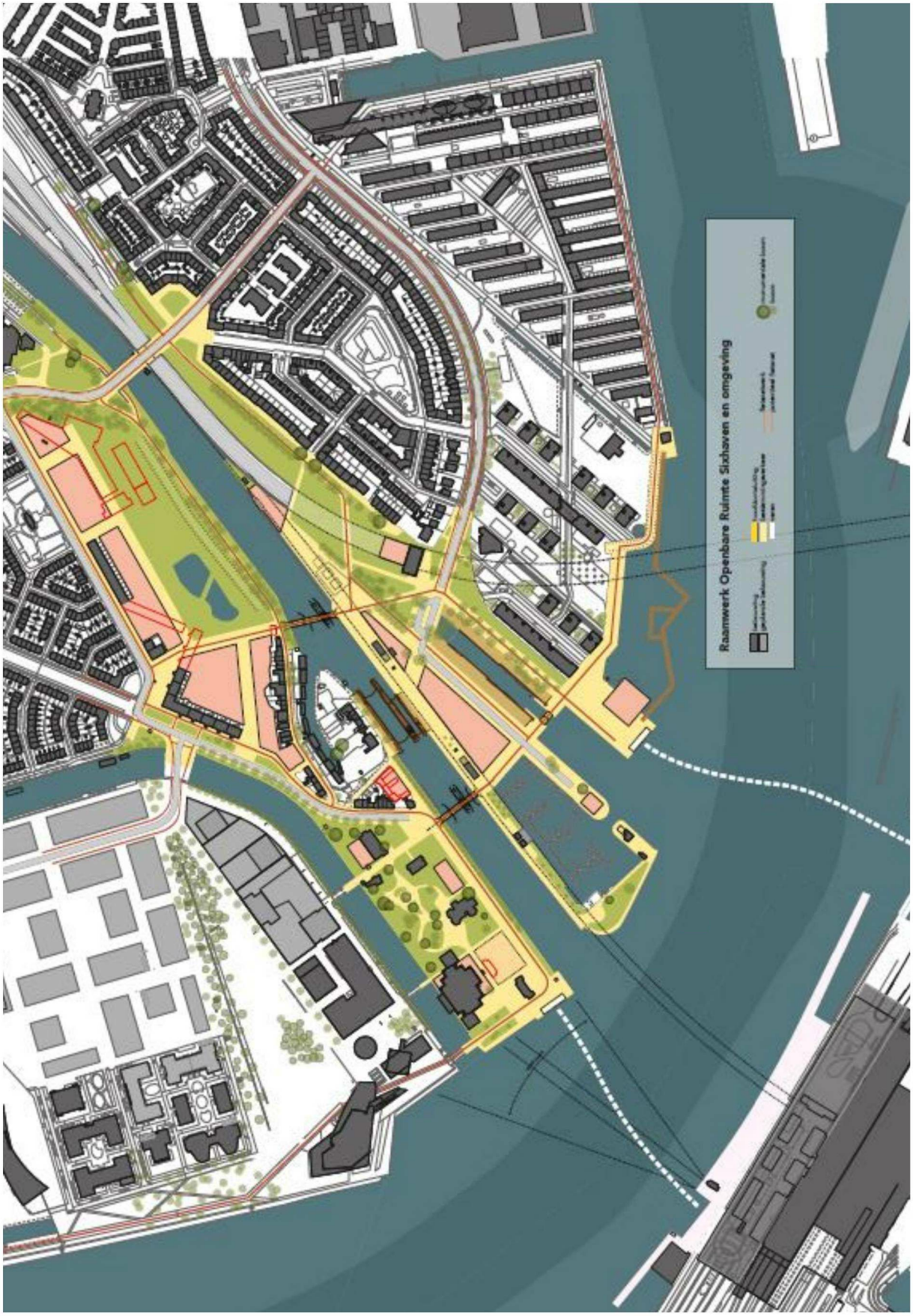
Programma

- Totaal ca. 110.000 – 165.000 m2, als volgt verdeeld:
- Gemengd programma
    - Deelgebied Tolhuistuin: sloop 2 bedrijfswoningen pontplein, uitbouwen Shell-kantine en Tolhuis 500 m2 bvo horeca/logistiek, broedplaats Poortgebouw 1000 m2
    - Deelgebied Laanwegkwartier: sloop 20-30 woningen, nieuwbouw ca. 250 woningen in 2-4 bouwlagen, incl. 4 zelfbouwwoningen Buiksloterweg, basisschool 3500 m2, speeltuin en maatschappelijke voorzieningen 1000 m2
    - Deelgebied Sixhaven fase 1: 16.000 m2 bvo Hybride Anker Oeverpark IJplein, onderwijs, sport, cultuur, horeca
    - Deelgebied Sixhaven fase 2: 30-80.000 m2 bvo (150-350 woningen, 5.000-25.000 m2 werkgelegenheid, 10.000-20.000 maatschappelijk, cultuur, plus parkeergarage 1.000-6.500 m2
    - Deelgebied IJplein-West fase 1: sloop-nieuwbouw 25.000 m2 bvo IJplein-Meeuwenlaan in 6-8 bouwlagen woningen, werkgelegenheid, onderwijs, horeca, plus parkeergarage 3.250 m2

    - Deelgebied IJplein-West fase 2/3: PM, nader onderzoek in Vernieuwingsplan IJplein
- Maatschappelijke voorzieningen
    - Jongerencentrum in Sluispark 750 m2
    - Uitbreiding Ventilatiegebouw 1.500 m2
    - Clubhuis WVDS 450 m2
- Groenvoorzieningen en water
    - Herinrichting WVDS 50 ligplaatsen + 100 passantenplaatsen
    - 10 afmeerplekken zeilende chartervaart Voorhaven en Willem-III-sluis
    - Verplaatsen ca. 20 woonschepen
    - Aanleg Sluispark, inclusief verlenging IJtunnel, damwanden Nieuwe Leeuwarderweg, handhaving ** bestaande bomen.
    - Herinrichting Laanwegpark ** m2
- Ontsluiting, parkeren
    - Metrostation Sixhaven met voorzieningen en fietsenstalling (ca. 500 pp) bij entrees; aansluiting op busvervoer nader te onderzoeken (tijdelijke locatie Buiksloterweg, dan wel lus A-lab en/of metro-entree Meeuwenlaan)
    - Projectgebied beperkt toegankelijk voor autoverkeer, geen parkeren op de openbare weg; openbare parkeergarage Sixhaven, aantal plaatsen nader te bepalen in relatie tot programma, bewonersparkeergarage onder blok IJplein/Meeuwenlaan.
    - Optimaliseren fietsroutes noord-zuid langs Noord-Hollands Kanaal en oost-west Overhoeks/Buiksloterweg naar pontplein IJpleinveer/Oeverpark IJplein, inclusief bruggen NHK, toegankelijk voor langzaam verkeer
    - Herinrichting autovrij pontplein Buiksloterwegveer, inclusief fietsgarage pontplein Buiksloterweg (2000-4000 pp) en reservering aanlanding voetgangerspassage CS-Buiksloterweg.
    - Aanleg nieuw pontplein IJpleinveer (mede t.b.v. hybride/elektrische veren)
- Beheer
    - Het huidige versnipperde beheer rond de Tolhuistuin dient zo snel mogelijk verbeterd te worden in overleg Vastgoed-SDN-Tolhuistuin
    - Onderzoek in vervolgfase naar eventuele overdracht Willem-I-sluis, kanaal en kanaaloevers van Provincie Noord-Holland naar gemeente Amsterdam
    - Openbaar areaal neemt toe na overdracht werkterreinen NoordZuidlijn per 1-1-2018. In de periode 2018-2021 worden deze terreinen voor tijdelijk gebruik geschikt gemaakt.
    - Het niveau van het beheer zal na uitvoering van de opening van het metrostation omhoog gaan – de effecten en kosten worden in de vervolgfase in kaart gebracht
- Integrale veiligheid
    - In de vervolgfase wordt aandacht besteed aan eventuele strijdigheid met bestaande beleidskaders wat betreft de Hoofdgroenstructuur, ligplaatsen riviercruiseschepen.

Relatie met omgeving

- De voorgestelde maatregelen hebben een meerwaarde voor de aanliggende Van der Pekbuurt en Vogelbuurt:
    - Beperking geluidhinder Nieuwe Leeuwarderweg en extra gebruiksmogelijkheden parkstrook langs de Adelaarsweg
    - Verbetering gebruiksmogelijkheden Laanwegpark en Oeverpark IJplein
    - Toevoeging van maatschappelijke functies in Laanwegkwartier, Sixhaven en Anker in het IJ


Raamwerk Openbare Ruimte Sixhaven en omgeving

4. Krachtenveldanalyse en risicoverkenning

Krachtenveldverkenning met betrekking tot stakeholders in het planproces

Belangrijke partijen in het planproces zijn:

- Bewoners
  - Buiksloterweg (mogelijke bezwaren tegen bruggen NHK, nieuwbouw),
  - Laanweg/Meidoornweg (mogelijke bezwaren brug NHK, mogelijke sloop 21-30 woningen, nieuwbouw 350 woningen en school, verbetering Laanwegpark),
  - Adelaarsweg (support voor mogelijke aanleg parkstrook, beperking geluidhinder),
  - IJplein-West (mogelijke bezwaren tegen intensivering, zoals mogelijke sloop 90 woningen, nieuwbouw 250 woningen, Oeverpark IJplein)
  - Woonschepenbewoners Sixhavenweg (bezwaren tegen verplaatsen van ca 20 woonschepen),
- Woningcorporatie Eigen Haard (eigenaar alle sociale woningcomplexen in het projectgebied aan de Buiksloterweg, Laanweg/Meidoornweg, IJplein-West; 'begrijpt' voorstel voor aanpassingen Laanwegblokken; wil meewerken aan brede vernieuwing IJplein-West,
- Stichting Tolhuistuin (huurcontract tot medio 2019; geïnteresseerd in voorgestelde maatregelen en samenwerking bij volgende stap),
- WVDS (exploitant jachthaven/passantenhaven, geïnteresseerd in reorganisatie en uitbreiding capaciteit t.b.v. zeilende chartervaart),
- VOVA (exploitant Nieuwe Havo, geïnteresseerd in nieuwbouw binnen of buiten projectgebied),
- Platform Sixhaven – Sluistuin (buurtbewoners, geïnteresseerd in deelname tijdelijk gebruik)
- DB/AB Bestuurscommissie Noord,
- CNB (beheer IJ, vaargeul, instemming met aanleg Oeverpark IJplein, vernieuwing pontplein IJpleinveer),
- Provincie Noord-Holland (eigendom-beheer Willem-I-sluis en Noord-Hollands-Kanaal, bereid tot overleg over overdracht eigendom-beheer sluis en kanaal),
- Overig: Angsaw, bewoners en bedrijven/instellingen Overhoeks, Waternet, Havenbedrijf Amsterdam.

Alle bovengenoemde partijen zijn individueel of groepsgewijs geïnformeerd over de start van de planvorming voor het project Sixhaven en omgeving (zie paragraaf 7).

Risicoverkenning

- De plandelen aan de west en oostzijde kunnen betrekkelijk onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden; uitzondering is de plaats en werking van de langzaam verkeerbruggen over het Noord-Hollands Kanaal
- Verplaatsing/uitkopen van woonschepen is een lastig onderdeel. Eerste oriënterende gesprekken zijn gevoerd. In financiële scan is met omvangrijke schadebedragen gerekend.
- Bij ter visielegging Bestemmingsplan (nieuw of wijziging) voor realisering metrostation Sixhaven dient uitvoerbaarheid geborgd te zijn in afspraken over dekking kosten metrostation (en verdeling Vervoerregio-stad).
- Voor de uitvoering van het metrostation is een beperkte tijd nodig (planning 18 weken); deze worden nu uitgevoerd in drie zomerperiodes van 6 weken. Mogelijk kan uitvoeringsplanning wijzigen waardoor metrostation eerder beschikbaar komt, zonder de benodigde verbindingen met de omgeving. De uitvoeringsplanning is een belangrijk aandachtspunt in de volgende fase.

- Gerekend moet worden met omvangrijke juridische procedures rond een nieuw Bestemmingsplan Sixhaven.
- PM - MER-plicht, bodem, flora en fauna, geluid, integrale veiligheid.

5. Aanpak gebiedsontwikkeling

Hoe richten we het verdere traject in?

- Keuze in aanpak
  In de voorbereiding van de Principenota zijn verschillende aanpakken met elkaar vergeleken, geconcentreerd op de vraag of het project aangepakt moet worden als een gebiedsontwikkelingsproject of als een openbare ruimte en infrastructuurproject.
  Veel onderdelen van het project hebben een 'project-overstijgend' belang. Dit geldt zowel voor de 'harde' infrastructuurmaatregelen (inpassing metrostation, bruggen over het Noord-Hollands Kanaal, fietsroutes, pontpleinen, fietsgarages) als voor de 'zachte' openbare ruimte maatregelen (kades, passantenhaven, haven zeilende chartervaart, oeverpark IJplein, verlenging IJtunnel, geluidhinderbeperking, parkstroken). Dekking van de kosten zal dan ook plaats vinden met subsidies van de Vervoerregio Amsterdam en bijdragen vanuit de Algemene Middelen, Mobiliteitsfonds et cetera.
  In het verlengde hiervan kan gekozen worden voor een integraal gebiedsontwikkelings-project conform het Plaberum ofwel voor een aanpak waarin juist aanleg van infrastructuur en openbare ruimte conform de PBI-procedures centraal staat en gebiedsontwikkeling pas later volgt.

  Voorgesteld wordt een mengvorm te hanteren met een onderscheid tussen de deelgebieden aan de westzijde en aan de oostzijde van het Noord-Hollands Kanaal: west conform de Plaberum-systematiek en - sturing, oost conform de PBI-systematiek en -sturing
  Argumenten voor deze keuze zijn:
  - Aan de westzijde kan snel begonnen worden met herinrichting en woningproductie en – met uitzondering van de bruggen – ook onafhankelijk van de oostzijde.
  - Aan de westzijde zijn sociale en verkeerveiligheid urgent op te lossen kwesties, aansluitend bij de stormachtige gebiedsontwikkeling in Overhoeks en de vernieuwing van de Van der Pekbuurt.
  - Aan de oostzijde zijn veel openbare ruimte-projecten in samenhang op te lossen en uit te voeren, voor met daadwerkelijke gebiedsontwikkeling gestart kan worden.
  - Aan de oostzijde liggen uiteenlopende mogelijkheden om terreinen tijdelijk te benutten voor kleinschalige buurtinitiatieven en stedelijke evenementen.

- Verkenning Integraal Vernieuwingsplan IJplein
  Met het oog op de maatschappelijke gevoeligheid van mogelijke sloop/vervanging van delen van het IJplein verdient het aanbeveling voor het IJplein als geheel cq. IJplein-West een Integraal vernieuwingsplan op te stellen, op te starten in 2018, aansluitend bij het *Programma Ontwikkelbuurten*.

Fasering

De fasering van de ontwikkeling kan er als volgt uitzien:
Stap 1 2018-2020

- Opening NoordZuidlijn; metrostations CS en Noorderpark operationeel.

- Vernieuwing **deelgebied Tolhuistuin**, inclusief herinrichting pontplein Buiksloterweg, toevoeging bouwvolume aan Shellkantine, Poortgebouw, Tolhuis en zelfbouw 4 woningen Willem-I-sluis.
- Tijdelijk gebruik vrijkomende NoordZuidlijn-terreinen voor kleinschalige buurtinitiatieven en evenementen als IJ-Biënnale, Uitmarkt, Amsterdam Light Festival.

Stap 2 2020-2024

- Vernieuwing **deelgebied Laanwegkwartier**, nieuwbouw ca 250 woningen, maatschappelijke voorzieningen en basisschool, vernieuwing Laanwegpark.
- **Fase 1 deelgebied Sixhaven:**
  - Uitvoering samenhangend pakket infra-maatregelen: realisering metrostation, nieuwe lay-out WVDS/Sixhaven, zuidelijke brug NHK, renovatie Willem-III-sluis/herinrichting Meeuwenlaan, aansluiting Adelaarsweg, verlenging IJtunnel inclusief damwand Nieuwe Leeuwarderweg en jongerencentrum, pontplein IJpleinveer, Oeverpark IJplein.
- **Fase 2 deelgebied Sixhaven:**
  - Realisering Anker in het IJ, 16.000 m2 onderwijs-sport.
  - Inrichting openbare ruimte en parken
  - Geschikt maken terreinen voor Amsterdam 750 en Sail 2025

  Dan wel:
  - Realisering 30-80.000 m2 gemengd programma + parkeren

Stap 3 na 2025

- **Optioneel Fase 3 deelgebied Sixhaven,** integrale ontwikkeling na Amsterdam 750 en Sail 2025.
- Uitvoering **Fase 1 Integraal vernieuwingsplan IJplein-West:** vervanging blok Meeuwenlaan 25.000 m2 + parkeren.
- Uitvoering **Fase 2 Integraal vernieuwingsplan IJplein-West:** PM.

Inkoopverkenning

Samenwerking met de markt is vooralsnog niet aan de orde in de ontwikkeling van het gebied.

Contractvorming

- Stichting Tolhuistuin
- WVDS, inclusief zeilende chartervaart
- Eigen Haard – samenwerking bij Vernieuwing Laanwegkwartier, herontwikkeling blok Meeuwenlaan, Vernieuwingsplan IJplein-West
- Verplaatsing woonschepen

6. Planning en proces

Producten en planning

- Deelgebied Tolhuistuin
  - Fase 3-besluit PBRM Q4 2018
  - Partiele herziening BP Overhoeks nodig 2018
  - Uitvoering 2019-2020 – herinrichting pontplein Buiksloterwegveer, Tolhuistuin en Buiksloterweg, inclusief nieuw contract Cultuurhuis Tolhuistuin 2019-2029
- Deelgebied Laankwartier
  - Fase 3-besluit PBRM Q4 2018, inclusief nieuw BP Laanwegkwartier
  - Uitvoering 2020-2024
- Deelgebied Sixhaven

- Inrichtings- en beheerplan tijdelijke situatie NZ-lijnterreinen Q2 2018, aansluitend uitvoering
- Fase 2-besluit PBI Q4 2018
- Uitvoeringsbesluit brug NHK 2019
- Fase 3-besluit PBI 2019/2020
- Uitvoeringsbesluit Metrostation Sixhaven 2020
- Uitvoering fase 1 2021-2024
  - Infrastructuurpakket: bruggen NHK, herinrichting Sixhaven, renovatie Willem-III-sluis, vernieuwing pontplein IJpleinveer, Oeverpark IJplein
- Uitvoering fase 2 2021 e.v. (ofwel 2026 e.v.)
  - Nieuwbouw Anker IJplein
  - Nieuwbouw bouwvelden Metrostation
- Uitvoering Integraal Vernieuwingsplan IJplein

7. Consultatie, participatie en communicatie

Consultatie en participatie

- Consultatie en participatie tot nu toe:
  - Stadsgesprekken, informatiebijeenkomsten, inspraak en advies Sprong over het IJ – voorjaar 2015-voorjaar 2017
  - Informatieavond belangstellenden Gebiedsuitwerking Stad om het IJ en start werkzaamheden Principenota Sixhaven e.o. – 5 oktober 2017
  - Informatieavond bewoners en belangstellenden projectgebied – ** 2017
  - Informatie aan DB/AB Bestuurscommissie Noord, advies **
- Consultatie-, communicatie- en participatievervolg voor verschillende externe doelgroepen in vervolgtraject: bewoners, bedrijven en verenigingen:
  - Tijdelijk gebruik NZ-lijnterreinen
  - Planvorming deelgebieden met betreffende stakeholders
- Communicatie binnen de gemeente (PM aan de hand van de checklist beleidskaders).

8. Organisatie

Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken.
Ambtelijk opdrachtgever:

- Westzijde NH-Kanaal/Tolhuistuin-Laanwegkwartier: directeur Grond & Ontwikkeling.
- Oostzijde NH-Kanaal/Sixhaven: directeur Verkeer & Openbare Ruimte
- Vernieuwingsplan IJplein: directeur Grond & Ontwikkeling/directeur Wonen

Inrichting van de projectorganisatie:

- Projectgroep Tolhuistuin-Laanwegkwartier met vertegenwoordigers G&O, R&D, V&OR, Kunst & Cultuur, gebiedsteam,
- Projectgroep Sixhaven met vertegenwoordigers G&O, R&D, V&OR, M&T, Kunst & Cultuur, gebiedsteam.

9. Financiën

Financiële verkenning: globale kosten en baten

Onderdeel van de principenota is een (globale) verkenning naar de kosten en opbrengsten behorende bij de gebiedsontwikkeling van Sixhaven en omgeving. Per deelproject (Tolhuistuin, Laanwegkwartier, Sixhaven, IJplein-west) zijn globaal de kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Raamwerk openbare ruimte en vastgoedscenario's deelgebieden R&D nov. 2017;
- Grondprijzen conform het raamwerk grondprijzen okt. 2017, daarbij is de onderkant van de bandbreedte aangehouden;
- Bij de woningbouwprogrammering is uitgegaan van de verdeling 40 – 40 – 20 en het actieplan middeldure huurwoningen;
- De inrichtingskosten openbare ruimte zijn op basis van de eenheidsprijzen Planex Productprijzen berekend;
- In de kostenopstelling zijn V&T– en proceskosten en onvoorzien opgenomen;
- Aannamen voor verwervingen, verplaatsingskosten en / of schadeloosstelling van woonboten;
- Vergoeding voor sloop van corporatiebezit;
- PM-posten voor vergoeding boekwaarden sloop opstallen.

Uit de financiële verkenning blijkt dat de meeste opbrengsten gegenereerd kunnen worden in de deelgebieden Sixhaven en Laanwegkwartier. Binnen het deelproject Sixhaven is een aantal grote investeringen en risicoposten opgenomen (o.a. bodemsanering en staat van de huidige kades en steigers). Het saldo bij het deelgebied Sixhaven wordt aanzienlijk beïnvloed door het gekozen scenario, er is gerekend aan een scenario met 30.000 m2 bvo en met 80.000 m2 bvo vastgoed.
Het Laanwegkwartier is een grondproductieplan dat een positief saldo kent, afhankelijk van het gekozen scenario kan daar op relatief korte termijn woningbouw plaats vinden. Bij het deelgebied Tolhuistuin e.o. zijn voornamelijk investeringen noodzakelijk zonder dat daar grote grondopbrengsten tegenover staan.

In de verdere planuitwerking, zal goed gekeken worden naar de kasstroom van een nader te bepalen financieel kader voor het totale plangebied en de daarbinnen gelegen deelgebieden.

De gebiedsontwikkeling wordt gedekt door het Vereveningsfonds. Voor een aantal investeringen is het Vereveningsfonds niet de aangewezen dekkingsbron. Hierbij gaat het om investeringen zoals de gebouwde fietsstalling, pontfuiken, metrostation Sixhaven en de geplande parkeergarage in het Sixhavengebied. De verschillende investeringen en pm-posten en bijbehorende dekkingsbronnen zullen in de volgende planfase verder worden uitgewerkt in overleg met de RVE V&OR en de Vervoersregio, RVE Vastgoed en stadsdeel Noord. Met de RVE Metro en Tram en Vervoersregio volgen in de volgende planfase ook definitieve afspraken over de bijdrage vanuit de verschillende dekkingsbronnen voor de financiering van metrostation Sixhaven e.o. .

In het plangebied Sixhaven is één ambitie niet opgenomen in de grondexploitatie, deze special, de gedeeltelijke overbouwing van de tunneluitgang van de IJtunnel is een kostbare ingreep (minimaal € 20 mln.). Met deze overbouwing krijgt de openbare ruimte een kwalitatieve impuls. Ook dit onderdeel van de ambitie zal in de volgende planfase worden uitgewerkt, in het bijzonder zal de financiële en technische haalbaarheid verder worden onderzocht.

De grootste financiële risico's die op dit moment zijn te onderscheiden, betreffen :

- Bodemverontreiniging en de aanwezigheid van eventuele niet- gesprongen explosieven;

- De kwaliteit van huidige waterkeringen en kades;
- Verplaatsen van het hoofdnet kabels en leidingen;
- Verplaatsingskosten en / of schadeloosstelling van woonboten en realisatie van nieuwe steigers met de benodigde voorzieningen;
- Bij de grondopbrengsten is de huidige bandbreedte van het programma en het metrage voor de Sixhaven het grootste risico voor het saldo.

Na de bestuurlijke besluitvorming zal een proceskostenscan worden opgesteld voor de werkzaamheden tot en met de verschillende Investeringsbesluiten.

10. Principebesluit

Gevraagde besluiten met vermelding van eventuele minderheidsstandpunten.
Adviezen Monumenten & Archeologie, Economische Zaken, Vervoerregio

Het college van B&W besluit:

1. Kennis te nemen van de *Gebiedsuitwerking Koers 2025 – Stad om het IJ* en in te stemmen met de daar op aansluitende ontwikkelopgave voor het project Sixhaven e.o.:
   Het benutten van de sterk verbeterde bereikbaarheid van het projectgebied Sixhaven e.o. door de maatregelen Sprong over het IJ (IJpleinveer, metrostation Sixhaven en mogelijk een voetgangerspassage CS-Buiksloterweg) voor:
   a. Het verder ontwikkelen van het waterplein in de bocht van het IJ bij CS tot onderdeel van het grootstedelijk kerngebied van de stad, door het uitbouwen van de openbare ruimte op de noordelijke IJ-oever rond de Tolhuistuin, de Sixhaven, de Willemssluizen en op het Oeverpark IJplein en het toevoegen van gemengde, grootstedelijke programma's; e.e.a. aansluitend op het *Programma Drukte in de Stad.*
   b. Openbaar maken, aanhelen en verbinden van de ontoegankelijke en gefragmenteerde onderdelen van het projectgebied, met name in het geval van de cultuur-historisch en landschappelijk waardevolle elementen zoals Tolhuistuin, Laanweg, Buiksloterweg, de beide Willemssluizen en het Ventilatiegebouw; e.e.a. aansluitend op de *Cultuurhistorische Verkenning Stad om het IJ.*
   c. Integratie van Oud en Nieuw Noord, zowel in een samenhangend stelsel van openbare ruimte en groen, als in het dagelijks gebruik en nieuwe functies; e.e.a. aansluitend op het *Programma Ontwikkelbuurten.*

2. Kennis te nemen van de *Principenota Sixhaven e.o.* en de kabinet aangeleverde, globale raming van de bandbreedte in kosten en opbrengsten van verschillende ontwikkelingsmodellen, met de volgende elementen:

3. In te stemmen met de volgende aanpak van het gebied:
   a. Start van een **gebiedsontwikkelingsproject fase 2-3 PBRM** t.b.v. een Investeringsbesluit in Q4 2018 voor de deelgebieden **Tolhuistuin en Laankwartier**, aan de westzijde van het Noord-Hollands Kanaal, met als belangrijkste maatregelen:
      - Nieuwbouw van ca. 250 woningen (met inpandige parkeeroplossing), 1000 m2 maatschappelijke functies en een basisschool, inclusief verplaatsing van De Nieuwe Havo en vervanging van 20-30 bestaande woningen aan de Laanweg.
      - Faciliteren van compacte uitbreiding van bestaand vastgoed in en rond de Tolhuistuin t.b.v. logistiek, horeca, cultuur en broedplaats.
      - Herinrichting van openbare ruimte, waaronder het pontplein van het Buiksloterwegveer, inclusief een ondergrondse fietsenstalling (1000 plaatsen) en reserveringen voor aanleg van een voetgangerspassage CS-Buiksloterweg.
      - Herinrichting van parken: Tolhuistuin en Laanwegpark.

   b. Start van een **integraal openbare ruimte en infrastructuurproject fase 2-3 PBI** t.b.v. een Projectbesluit in Q4 2018 voor het deelgebied **Sixhaven**, aan de oostzijde van het Noord-Hollands Kanaal, met als belangrijkste maatregelen:
      - Inpassing van (de entrees van) het metrostation Sixhaven.
      - Twee langzaam verkeer bruggen over het Noord-Hollands Kanaal.

- Kwaliteitsverbetering van bestaande en aanleg van nieuwe kades en van fietsroutes van en naar de pontpleinen, inclusief restauratie van de Willem-II-sluis.
- Herindeling van de terreinen van de watersportvereniging WVDS en het geschikt maken van nieuwe kades en de Willem-III-sluis voor de zeilende chartervaart, inclusief het verplaatsen van 21 woonschepen.
- Inpassing van de Nieuwe Leeuwarderweg en IJtunnelmond, inclusief mogelijke verlenging van de IJtunnel
- Vernieuwing van het pontplein van het IJpleinveer, inclusief aanleg van een waterrijk oeverpark.
- passieve gebiedsontwikkeling Tolhuistuin/Buiksloterweg; actieve gebiedsontwikkeling conform PBRM-systematiek voor Laankwartier en Sixhaven volgt op middellange termijn.

In het kader van het Projectbesluit vindt tevens besluitvorming plaats over:

- Het (tijdelijk) gebruik van terreinen ten behoeve van evenementen zoals IJ-Biënnale, Uitmarkt, Amsterdam Light Festival, Amsterdam 750 en Sail 2025.
- De omvang en uitvoeringsfasering van bouwvelden, inclusief eventuele start van deelprojecten in PBRM-systematiek.
- De wenselijke bestemmingsplanprocedure in relatie tot het juridisch mogelijk maken van realisering Metrostation Sixhaven.
- De verdeling van kosten van de maatregelen, inclusief metrostation Sixhaven, tussen de betrokken partners, Vervoerregio Amsterdam en gemeente Amsterdam.

c. Opstellen van een Vernieuwingsplan IJplein-West, gericht op kwaliteitsverbetering en intensivering van het grondgebruik

4. Aanvullend opdracht te geven voor:
   a. Programmering en inrichting t.b.v. tijdelijk gebruik van de per 1-1-2018 vrijkomende NZ-lijnterreinen; financiering uit **.
   b. Onderzoek situering busstop/buslus in projectgebied, in overleg met V&OR, GVB, Vervoerregio Amsterdam
   c. Onderzoek in overleg met woonbootbewoners van verplaatsing 20 woonschepen Sixhaven e.o., met de volgende opties:
      - verplaatsing naar één of meerdere locaties buiten het projectgebied,
      - gehele of gedeeltelijke integratie van woonschepen op een andere plaats binnen het projectgebied,
      - gehele of gedeeltelijke integratie van woonschepen op de huidige ligplaatsen onder openbaarmaking van de kades en de Willem-III-sluis.
   d. Onderzoek in overleg met Watersportvereniging Dok- en Scheepsbouw (WVDS) naar herinrichting van de terreinen van de WVDS in combinatie met het inrichten van afmeerplekken voor de zeilende chartervaart; aansluitend op gemeenteraadsmotie **.

5. ** PM organisatie

Bijlagen

Gebiedsuitwerking Koers 2025 – Stad om het IJ
Verkregen adviezen
Verslag informatieavond 28 november 2017
Uitgevoerde studies